

GEMEINDE HEMSBACH / BERGSTRASSE

Bebauungsplan " Känteläcker "

I. Aufgrund § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960, § 111 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 beschließt der Gemeinderat Hemsbach in seiner Sitzung vom ~~23. 4. 71~~^{19. 5. 72} den für das Gebiet "Känteläcker" aufgestellten Bebauungsplan als Satzung.

II. Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:

- a) Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 1000
- b) die nachstehenden Festsetzungen in den §§ 1 - 11

III. ~~Der genehmigte Bebauungsplan tritt gemäß § 2 BBauG nach öffentlicher Auslegung und deren ordnungsgemäßer Bekanntmachung in Kraft.~~
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 12 BBauG in Kraft.

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird untergliedert an:

- " Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO
- "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO
- "Mischgebiet" nach § 6 BauNVO
- "Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO

Die Abgrenzung der Gebiete unterschiedlicher Nutzung richtet sich nach den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen, der Geschossflächenzahlen und der Zahl der Vollgeschosse - zwingend oder als Höchstgrenze - erfolgt durch Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung.

§ 3 Bauweise

- a) Als Bauweise wird die offene und die geschlossene Bauweise festgesetzt. Sie richtet sich für die einzelnen Baugrundstücke nach den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.

- b) Die Einzelhäuser, sowie die einzelnen Abschnitte der Hausgruppen dürfen gemäß § 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus enthalten. ~~Die Dachräume der Häuser dürfen nicht zu selbständigen Wohnungen ausgebaut werden.~~

§ 4 Gestaltung der Bauten

4.1 Im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet

- a) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung maßgebend.
- b) Gauben sind gar nicht, Kniestöcke nur bis zu einer Höhe von 0,35 m zulässig. -
- c) Die Sockelhöhe darf 1,00 m - gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten.
- d) Die Dachform und Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

1-geschossige Einzelhäuser	= Flachdach, Satteldach oder Walmdach 0 - 22° Neigung
2-geschossige Einzelhäuser	= Satteldach 24 - 26° Neigung
1-geschossige Gartenhofhäuser	= Flachdach
2-geschossige Hausgruppen	= Flachdach oder Satteldach 24 - 26° Neigung
Gebäude mit mehr als 2 Vollgeschossen	= Flachdach
Garagen	= Flachdach

Bei Walmdächern muß die Firslänge mindestens 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Dachneigung der abgewalmten Seiten darf in diesen Fällen von der vorgeschriebenen Neigung abweichen.

Bei den Hausgruppen müssen Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und Art der Dachdeckung gleich sein.

4.2 Im Mischgebiet und Gewerbegebiet

- a) Werden im Mischgebiet Büro- und/oder Wohngebäude errichtet, so müssen sie an die Erschließungsstraße gestellt werden. Die max. Bebauungstiefe für diese Gebäude wird mit 20,0 m - gemessen von der straßenseitigen Baugrenze - festgesetzt.

b) Dachform und Dachneigung

- | | |
|-----------------------------|--|
| bei Büro- und Wohngebäuden | = Flachdach oder Satteldach
bis 30° Neigung |
| bei Werk- und Nebengebäuden | = nach den Erfordernissen
des Bauträgers |

§ 5 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze

- a) Bei den Einzelhäusern sind die Garagen, wenn sie nicht in den Baukörper einbezogen werden, in den Bauwuch zu stellen. Sie sind in diesen Fällen als Grenzbebauung zulässig. Bei Eckgrundstücken können die Garagen auch an den im Bebauungsplan vermerkten Stellen errichtet werden.

Der Abstand zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,0 m betragen.

Für Hausgruppen und Geschossbauten sind die Garagen an den im Bebauungsplan vermerkten Stellen als Gemeinschaftsgaragen oder Halbtiefgaragen zu errichten.

- b) Neben- und Werkgebäude sind nur im Mischgebiet und im Gewerbegebiet zulässig.
- c) Nebenanlagen in Form von Gebäuden nach § 14 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.
- d) ~~In den Wohngebieten ist je Wohnung 1,5 Stellplatz oder Garage nachzuweisen.~~
- e) Bei den Einzelhäusern ist die Fläche zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie als "private Stellfläche" anzulegen. Für Hausgruppen und Geschossbauten sind die Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen anzulegen.
- f) Stellplätze im Mischgebiet sind in der jeweils erforderlichen Zahl auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

§ 6 Einfriedungen

6.1 Im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet

- a) Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 1,0 m, die Sockelhöhe das Maß von 0,3 m - jeweils gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten.

- b) Bei den Hausgruppen dürfen die Vorgärten nicht eingefriedet werden, ebenso dürfen die einzelnen Hausabschnitte auf der Gartenseite nicht durch Einfriedungen voneinander getrennt werden.
- c) Bei den Geschoßbauten sind Einfriedungen nicht zulässig.
- d) Bei den Gartenhofhäusern wird allseitig eine Sichtblende bis zu einer Höhe von 2,20 m zugelassen.
- e) Die privaten Stellplätze bei den Einzelhausgrundstücken dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

6.2 Im Mischgebiet und Gewerbegebiet

- a) Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Mauern als Einfriedung werden zugelassen.
- b) Die Einfriedungen an den Erschließungsstraßen müssen denen im Wohngebiet entsprechen.

§ 7 Schutzgrün- Bepflanzung

Der im Bebauungsplan südlich und östlich des Mischgebietes bzw. Gewerbegebietes ausgewiesene Grünstreifen dient dem Schutz der angrenzenden Wohngebiete. Er ist von den Eigentümern der gemischt oder gewerblich genutzten Grundstücke mit einer dichten, i. M. 6,0 m hohen Baum- und Strauchbepflanzung zu versehen. Rd. 1/3 der Bepflanzung muß aus immergrünen Gehölzen bestehen.

Die Anordnung und Ausstattung hat gemäß Bepflanzungsplan zu erfolgen.

§ 8 Kinderspielplätze

Bei den Hausgruppen und Geschoßbauten mit mehr als 2 Vollgeschossen sind auf den Grundstücken Kinderspielplätze anzulegen (pro Wohneinheit 8 qm).

§ 9 Automaten

Die Anbringung von Automaten an Sichtflächen zur Straße ist nicht zulässig.

§ 10 Höhenlage der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis zur Straßenhöhe anzufüllen und gärtnerisch anzulegen.

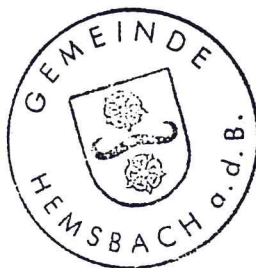
§ 11 Befreiungen

- a) Befreiungen von den städtebaulichen (planerischen) Festsetzungen können gemäß § 31, Abs. 2 BBauG durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.
- b) Befreiungen von den gestaltenden (bauordnungsrechtlichen) Vorschriften können nach § 94 LBO durch die Baurechtsbehörde erteilt werden.

~~Genehmigt am 29.7.71~~

~~RP 13-24/0222/108~~

Hemsbach, den 15. 8 72



[Handwritten signature]
Bürgermeister